Präambel

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. Dez. 1974 (GV NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom ... *1.10.1979* ...

§ 2 und 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 4 der ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des BBauG i.d.F. der 4. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung vom 18. Okt. 1978 (GV NW 1978 S. 545)

hat der Rat der Stadt Kreuztal am *16.2.1984* die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) als Satzung beschlossen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Der Festsesetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BBauG

▬▬	Plangebietsgrenze
– – – –	Abgrenzung der Änderung
–•–•–•–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▭	Baugrenze/überbaubare Fläche
–*–*–*–*–	wegfallende Baugrenze
–•*•–•*•–	wegfallende Nutzungsgrenze
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Geschoßzahl als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	Geschoßflächenzahl (GFZ)

BEGRÜNDUNG

Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks Gemarkung Ferndorf Flur 16, Flurstück 351, ist bei seiner geringen Größe und seiner Lage im Kreuzungsbereich zweier Straßen durch seinen keilförmigen Zuschnitt wesentlich ungünstiger als die der benachbarten Grundstücke.
Durch eine Abtrennung der keilförmig herausragenden südwestlichen Ecke des angrenzenden Kinderspielplatzes und einer entsprechenden Vergrößerung der überbaubaren Fläche in Verlängerung der Baugrenzen auf den benachbarten Grundstücken wird die bauliche Ausnutzbarkeit im Knotenpunktbereich verbessert, ohne daß die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Kinderspielplatz wesentlich eingeschränkt werden. Die Größe des Spielplatzes von 5.124 m^2 verringert sich zwar um ca. 110 m^2, die Spielfläche im Plangebiet liegt damit jedoch immer noch erheblich über dem errechneten Mindestbedarf. Die überbaubare Fläche im angrenzenden "Allgemeinen Wohngebiet" vergrößert sich um ca. 100 m^2. Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

SATZUNG DER STADT KREUZTAL

I. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
„Alter Bruch" im Stadtteil Ferndorf.